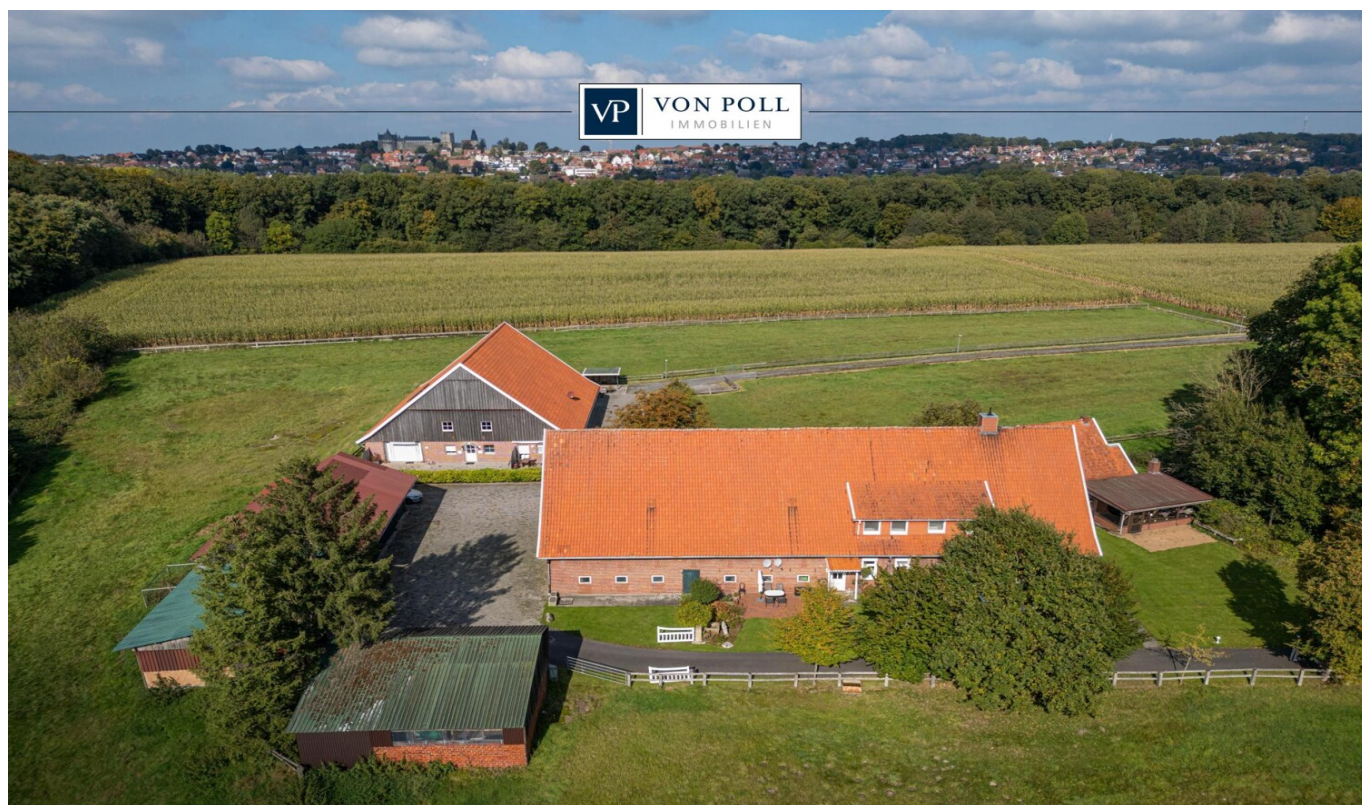


Bad Bentheim

Propriété exclusive et isolée – domaine champêtre offrant diverses possibilités de location

CODE DU BIEN: 25242046



PRIX D'ACHAT: 1.216.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 600 m² • PIÈCES: 21 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 20.500 m²

CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25242046
Surface habitable	ca. 600 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	21
Salles de bains	6
Année de construction	2014

Prix d'achat	1.216.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	01.10.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	23.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



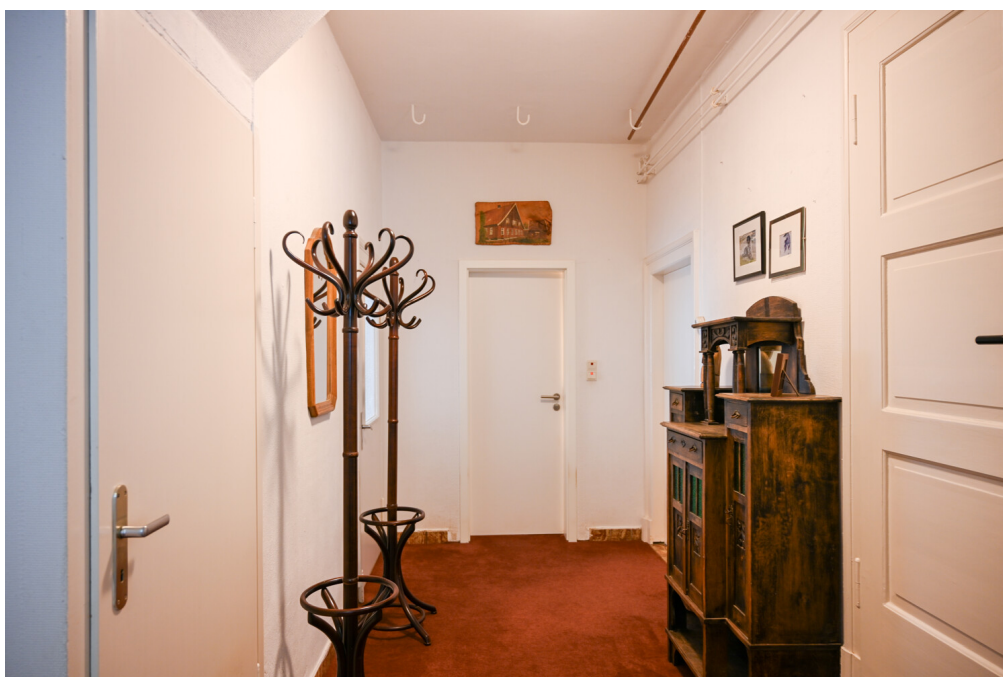
CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Une première impression

Ce vaste domaine situé au sud de Bad Bentheim offre de multiples possibilités et impressionne par sa superficie exceptionnelle et son terrain d'environ 20 500 m² (environ 2 hectares). La propriété se prête parfaitement à une utilisation comme résidence multigénérationnelle, à la location de plusieurs appartements ou à des fins commerciales – notamment pour les passionnés de chevaux ou de poneys, comme centre équestre ou cabinet vétérinaire. La dépendance louée a été entièrement rénovée en 2014 : une ancienne écurie a été transformée en trois appartements modernes d'une surface habitable totale d'environ 350 m². La nouvelle construction respecte les normes énergétiques les plus exigeantes (classe énergétique A+) : isolation de haute qualité, fenêtres à triple vitrage, chauffage au sol et pompe à chaleur performante pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. En 2023, la toiture a été refaite et dotée d'une membrane de protection supplémentaire. Un nouveau système de protection contre la foudre a également été installé à cette occasion. L'immeuble dispose d'une allée privée, éclairée la nuit par des lampadaires installés en 2024. Les locataires bénéficient de places de parking privatives ou d'abris pour voitures. Des garages sont également disponibles à la location dans la cour. Les trois appartements génèrent actuellement un loyer annuel net d'environ 31 000 €. La maison principale, d'une surface habitable d'environ 250 m², convient parfaitement à une famille multigénérationnelle ou à la location saisonnière. L'étage comprend deux appartements, dont l'un est actuellement loué comme appartement de vacances, générant un revenu annuel d'environ 14 000 €. Le second appartement, également à l'étage, est actuellement vacant. Il pourrait être utilisé comme appartement de vacances, en location courte durée ou pour un usage personnel. L'appartement du rez-de-chaussée de la maison principale, meublé dans un style rustique chaleureux, comprend cinq pièces, une salle de bains et une grande cuisine d'îlot. Un couloir mène aux écuries, qui comptent huit boxes. Au-dessus des écuries se trouve un grenier à foin très spacieux. La maison principale comprend l'ancienne boulangerie. Autrefois, on y organisait des promenades en calèche et on y accueillait des clubs de chevaux. Les locaux sont équipés pour la restauration et offrent un espace pour les petits événements et les réunions. Le certificat de performance énergétique de la maison principale est valable jusqu'au 1er octobre 2035, avec une consommation énergétique de 142,3 kWh/(m²/an), classe E. Le terrain est particulièrement spacieux. Deux paddocks adjacents offrent d'excellentes conditions pour l'élevage de chevaux ou de poneys. La vaste propriété offre un espace généreux pour réaliser des aménagements paysagers personnalisés, créer des aires de jeux ou pratiquer le jardinage. Deux remises offrent un grand espace de rangement et de stationnement pour le matériel équestre, les calèches, les outils de jardin et plusieurs

voitures. Située au sud de Bad Bentheim, la propriété allie la proximité de la nature à un accès facile au quartier de Gildehaus et aux villes de Gronau et d'Ochtrup. Commerces, écoles et services médicaux sont à proximité. Parallèlement, les propriétaires et résidents profitent du calme du quartier et de la diversité des activités de loisirs et de détente offertes par le quartier de Sieringhoek. Ce domaine exceptionnel représente une opportunité unique pour les acheteurs et investisseurs potentiels souhaitant allier espaces de vie généreux et polyvalence à un investissement judicieux. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de plus amples informations ou organiser une visite. Nous serons ravis de vous présenter ce bien d'exception.

CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Tout sur l'emplacement

Bad Bentheim ist ein staatlich anerkannter Erholungs- und Kurort im Landkreis Grafschaft Bentheim, in Niedersachsen und an den Grenzen zu Nordrhein-Westfalen und den Niederlanden. Die Wahrzeichen sind unter anderem das staatlich anerkannte Thermalsole- und Schwefelbad im Kurbad Bentheim und die Burg Bentheim. Verkehrstechnisch hat dieser Ort eine sehr gute Anbindung durch das nahe gelegene Autobahnkreuz A 31 / A 30 und die Bahnstrecke Hannover - Amsterdam. Den internationalen Flughafen Münster Osnabrück erreicht man in ca. 50 Autominuten. Bad Bentheim hat über 15.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur: Banken, Ärzte, Apotheken und ein modernes Einkaufszentrum sind ausreichend vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Viele Rad- und Wanderwege zeichnen den Ort zu einem beliebten Ausflugs- und Erholungsgebiet aus. In Bad Bentheim gibt es sowohl mehrere Kindergärten, als auch die Realschule und das Burggymnasium. Die Hauptschule befindet sich im 6km entfernten Gildehaus.

CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 23.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Georg H. Pauling

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim

Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0

E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com